SEÑOR PRESIDENTE.- Habiendo número, está abierta la sesión.

(Es la hora 15 y 22 minutos)

La Comisión Especial para el Endeudamiento Interno de la Asamblea General da la bienvenida a los integrantes de la Comisión de vecinos del complejo “Ciudad de las Tres Cruces”, quienes solicitaron entrevista a los efectos de tratar el problema del endeudamiento con el Banco Hipotecario del Uruguay.

SEÑOR RODRIGUEZ.- Ante todo, muchas gracias por recibirnos.

Hemos concurrido en representación de vecinos, propietarios y copropietarios del complejo “Ciudad de las Tres Cruces”, sito en Avenida Italia esquina Presidente Berro, teniendo entrada también por la avenida Ocho de Octubre, cerca de la mutualista Médica Uruguaya.

Originalmente, este proyecto constaba de seis torres, de las cuales están habilitadas cuatro; a continuación daremos una breve explicación. Hemos traído material para repartir a los miembros de la Comisión; son diez carpetas donde constan antecedentes, fotografías e información que entendemos puede brindar parámetros de juicio.

Como dije, somos representantes de una comisión de este complejo, donde habitan unas setecientas personas, que hemos comprado apartamentos y viviendas únicas antes del año 2002. Actualmente, la situación -harto conocida por todos- es la siguiente: existe una pretensión por parte del Banco Hipotecario de cobrarnos un precio exorbitantemente alto en función de aquel al cual el propio Banco está rematando en el día de hoy. En este sentido, el señor Norberto Cruz les va a poder explicar más detalladamente los aspectos edilicios del complejo para luego sí poder adentrarnos más en el motivo de esta reunión.

SEÑOR CRUZ.- Este Complejo es una construcción realizada por un promotor privado y cofinanciada por el Banco Hipotecario del Uruguay y el Banco Exterior. ¿Cómo obtiene el terreno el promotor privado? Mediante canje con el Banco Hipotecario, el que entrega el predio a cambio de metros cuadrados.

Ese complejo tenía cuatro etapas a cumplir: una primera que constaba de dos edificios, de diez pisos cada uno, sobre Avenida Italia y que se habitaron en el año 1998; una segunda, que suponía la construcción de dos edificios de quince pisos, que fueron habilitados en el año 1999; una tercera, que incluía un edificio de siete pisos, sobre la avenida 8 de Octubre, que se prometía entregar en el año 2002, pero cuya construcción quedó paralizada, no se finalizó y en este momento está abandonado, transformándose en sede para que habiten los hurgadores; por último, la cuarta etapa constaba de un edificio de cuatro pisos, sobre la calle Presidente Berro, que no se construyó y el promotor no lo va a hacer. Curiosamente, este último predio es propiedad del promotor y no fue entregado al Banco.

Las torres de la segunda etapa -números III y IV- tienen salida por la calle Presidente Berro con los números de puerta 2648 y 2650; se paga contribución, impuestos municipales, OSE, UTE, gas, etcétera, según esa numeración, pero para salir hay que hacerlo por el predio particular -que, reitero, es del promotor- porque esas salidas no existen. Por lo tanto, la segunda etapa del proyecto quedó encerrada dentro del complejo.

En este momento existen unos doscientos apartamentos -ochenta que son de la primera etapa y ciento veinte de la segunda- donde nos encontramos con una patología de construcción que es bastante problemática para nosotros. A grandes rasgos podemos decir, por ejemplo, que en los doscientos apartamentos los servicios higiénicos no tienen una barrera impermeabilizante, por lo que

se deja que el agua corra por encima de la cerámica. En consecuencia, cuando se fisura una cerámica o se abre la junta entre ellas, ya es suficiente para que pase el agua hacia el apartamento lindero. Asimismo, existen fisuras interiores y exteriores en los cuatro edificios que están construidos; en los espacios exteriores hay pavimentos rotos, que fueron sacados por la empresa para tratar de solucionar un pasaje de agua que había hacia las cocheras y no fueron reparados. También hay escalones rotos, falta iluminación, faltan espacios verdes y toda la infraestructura prometida de los espacios comunes, que está sin hacer. Por su parte, en el subsuelo, donde están las cocheras, cuando llueve hay que parar los ascensores, porque se inundan los pozos y sobre la sala de medidores de UTE cae una cortina permanente de agua, por lo que también hay que llamar para que corten la luz. Entonces, en los garages quedan veinte centímetros de agua sobre el pavimento, lo que hace imposible poder sacar los coches. Esa cantidad de agua que llega allí, proveniente de los techos y de los muros de contención, está afectando la estructura de hormigón armado, ya que se están oxidando los hierros. A grandes rasgos, estos son los problemas de patologías edilicias que hoy estamos enfrentando en nuestro complejo.

SEÑOR RODRIGUEZ.- En función de esto, desde el año 2000 en adelante, hemos radicado diversas denuncias en el Banco, las que están documentadas en los expedientes. Dado que no hemos encontrado una respuesta de parte del promotor privado -hasta el día de hoy no la tenemos- nos acercamos al Banco para plantear cuáles podían ser las soluciones que se nos darían para por lo menos mitigar los vicios de construcción que tiene este complejo.

Concomitantemente con esta situación, se produjo la debacle del 2002. Cabe aclarar que nosotros compramos nuestras unidades en ese complejo con una modalidad de financiación en dólares y, a modo de referencia, comento que el valor del metro cuadrado que se pagó entre 1998 y 2000, para un apartamento de un dormitorio, se situaba entre los U$S 1.100 y U$S 1.400. Obviamente, la situación del 2002 nos llevó a un gran endeudamiento, ya que la cuota establecida en dólares en aquél momento, por la variación de su valor, al día de hoy representa una suma dos o tres veces superior al valor real. Además, hoy nos encontramos con un deterioro del valor del inmueble en sí, valor que es inferior al que el Banco hoy pretende cobrarnos. En todos los expedientes presentados ante el Banco, hemos pedido la conformación de una Comisión que estudie el problema del complejo en particular, ante un eventual reclamo judicial al promotor privado. Lo más importante para nosotros era poder encontrar una solución al problema del endeudamiento en dólares de todos los vecinos que habitamos allí.

Lamentablemente, ninguna de estas gestiones ha dado resultado y queremos dejar en claro que todas las soluciones administrativas que ha establecido el Banco, para el endeudamiento en dólares, no nos han satisfecho, dado que el valor de la deuda medida en pesos o en dólares, sigue correspondiendo a valores de mercado que hoy ya no se aplican al complejo. Por lo tanto, si accediéramos a cualquiera de las medidas de refinanciación que propone la Institución, terminaríamos pagando hasta dos o tres veces más el valor del inmueble.

Todo lo que hemos hecho está debidamente documentado y nos interesa que sepan que hemos tenido que reparar parte de las patologías edilicias a costa nuestra, lo que también está documentado para el caso de que se lograra un resarcimiento de parte del Banco o de la empresa. Ultimamente, antes del 30 de junio, insistimos especialmente en que el Banco Hipotecario nos recibiera. Para ello, enviamos una carta -tal como se nos solicitó- detallamos la información, parte de la cual los señores Legisladores tienen en su poder en las carpetas que entregamos y, finalmente, el arquitecto Piperno nos recibió el martes 21 de junio. En esa instancia, una delegación fue a hablar con él y a explicarle que el problema de nuestro endeudamiento no es general, sino que es algo particular, ya que la situación del complejo también lo es. También, en esa oportunidad, le manifestamos nuestra preocupación en el sentido de que prácticamente el complejo se está viniendo abajo y le aclaramos que las soluciones que propone el Banco no son tal porque, simplemente, difieren en 20 ó 30 años el problema. Por otro lado, también dejamos claro que no tenemos el dinero que se nos quiere cobrar y que no podemos pagar la suma que el Banco pretende cobrar.

Para mayor abundamiento -y esto también consta en el material que les hemos dejado- está la evidencia empírica de cuál es el valor real de tasación de estos inmuebles que maneja el Banco al día de hoy. También tenemos los edictos de los remates extrajudiciales y los casos de vecinos que han comprado sus unidades directamente a la Cartera del Banco, por valores alarmantes, ya que un

departamento que valía U$S 60.000, hoy se está vendiendo por U$S 30.000. Es decir que hay un deterioro implícito de la tasación que el propio Banco hace de la mitad del valor. Queremos decir que esos remates extrajudiciales no han sido por deudas en dólares, sino por deudas de gastos comunes, de los cuales el Banco se entera de que va a haber un remate y, obviamente, es el principal acreedor por la deuda hipotecaria.

Incluso, cuando hablamos con el arquitecto Piperno, le dijimos que esos eran los valores y qué soluciones teníamos. Decimos esto, porque pasarnos a pesos, a Unidades Reajustables o lo que fuera, en definitiva, sigue siendo reconocer un valor o una deuda que nunca vamos a poder pagar y, por tanto, el Banco difícilmente lo va a poder cobrar. Implícitamente también planteamos que hasta podía ser preferible dejar de pagar al Banco e ir al remate para volver a comprar nuestra propiedad. El valor que pretende sacar el Banco está documentado, ya que es un valor que lo fijó la Institución y está en los edictos de prensa. En ese ínterin el arquitecto Piperno nos dijo que este tipo de decisiones no dependen sólo de él, que hay decisiones políticas, económicas y financieras que estarían en la órbita del Ministerio de Economía y Finanzas, del Banco Central del Uruguay o del propio Poder Ejecutivo. Ante ello le propusimos trabajar en conjunto, porque nosotros estamos organizados para aportar soluciones, es decir que además de hacer la denuncia pública, por lo menos mostramos la problemática que existe en ese Complejo en particular y queremos aportar soluciones. El Banco dio un plazo hasta el 30 de junio, que venció el viernes pasado, en el cual se ofrecía la solución administrativa de pasar la deuda en dólares a pesos, pero le hicimos ver que la inmensa mayoría de nosotros no lo iba a hacer, no por un capricho, sino porque es una deuda, sencillamente, impagable. Esos inmuebles tienen un valor determinado al día de hoy y hay una deuda, también al día de hoy, que es lo que vale ese inmueble. El arquitecto Piperno dijo que el tema "retasación" en el Banco es una mala palabra. Nosotros le dijimos que no estábamos buscando una retasación, es el valor de libros, el valor contable, el valor de remate, una readecuación de los valores inmobiliarios, en definitiva, la figura que le quedara mejor. Entendemos que, en definitiva, si el Banco estima recuperar, mediante un remate, un valor equis, ese es el valor de la deuda.

Hemos venido aquí para comentarles y decirles esto, para manifestar cuál es nuestra preocupación y, sobre todo, para tratar de encontrar, a través del Parlamento, una solución política al tema. En cuanto al aspecto administrativo, creo que hemos cumplido con todos los pasos que el Banco nos pidió, tenemos expedientes radicados allí, el Banco ha enviado arquitectos y ustedes van a encontrar un informe de la División Arquitectura que da cuenta de que hay serios vicios de construcción que, por supuesto, afectan el valor del inmueble y de todo el complejo.

Básicamente, esa es un poco la situación de todas nuestras familias. Nosotros hemos ido pagando a cuenta y, por lo tanto, no somos deudores contumaces, porque la inmensa mayoría de los habitantes del complejo hemos ido pagando a cuenta y el Banco ha ido aceptando ese pago. Pero también lo hemos estado haciendo en el entendido de que, tarde o temprano, tiene que haber una solución para este problema en particular. Y digo esto porque, reitero, no estamos hablando de deudores contumaces, de gente que nunca pagó, ni nada por el estilo, ya que todos asumimos nuestra deuda, reconocemos que tenemos un problema con el Banco y lo queremos solucionar. Además, queremos llegar a una solución justa, tanto para el Banco, que tiene un problema gravísimo, como para nosotros, que también tenemos un problema gravísimo con nuestra vivienda.

SEÑOR LOPEZ.- Nosotros planteamos al arquitecto Piperno que este era un problema grave y representaba una emergencia en virtud de que el plazo tenía un límite que era el 30 de junio. Se nos dijo que no éramos una emergencia nacional, sino que emergencia nacional eran otras viviendas y no las de nuestro tipo. También se nos categorizó como clase media, con lo que no estamos del todo de acuerdo. Pensamos que es lógico buscar una solución, porque queremos dar la cara y terminar pagando lo que corresponde. Por ejemplo, un apartamento de dos dormitorios puede llevar pagados U$S 30.000 o U$S 40.000 y por la refinanciación de UR debe aproximadamente U$S 60.000 más. Mientras tanto, el Banco Hipotecario, en su propia inmobiliaria, vende esos apartamentos a U$S 30.000. Los remata a U$S 24.700 con U$S 3.000 de gastos, pagando los gastos al contado, más el 1% del rematador y financia a 25 años el saldo.

Entonces, se van a rematar los apartamentos y los vamos a tener que dejar para que alguien pague lo que nosotros pedimos como base de negociación. Este es el piso de lo que nosotros pretendemos; no queremos ganarle plata al Banco, lo que buscamos es justicia.

Pongo otro ejemplo: los seis apartamentos que se remataron eran todos de Nelori S.A., que nunca pagó un peso de gastos comunes. Así, algunas unidades tenían deudas de $ 700.000 o $ 800.000, mientras que otra, que se remató en 20.000 dólares, debía $ 240.000 de gastos comunes. Nosotros, como comisión, negociamos con el nuevo copropietario para bajarle el costo de los gastos comunes atrasados con el objetivo de que le fuera posible comprar la unidad, porque pensamos que de esa manera la persona entraría y pagaría.

En definitiva, lo que ocurrió fue que esos apartamentos se remataron hace un mes y medio atrás. Aparentemente, siguen siendo todavía de Nelori S.A. que, a su vez, los alquila -por lo tanto, por ellos está recibiendo un alquiler- y, en algunos casos, está cobrando los gastos comunes, pero tampoco vuelca el dinero al condominio.

A todo esto se suma que el promotor privado vive dentro del propio edificio. Es, entonces, como una especie de provocación constante.

Hace tres días atrás se tuvo que ir una familia con dos chicos, que devolvió la llave al Banco. Había pagado U$S 40.000, pero en el Banco le dijeron que le convenía devolver el apartamento porque, de lo contrario, tendría que pagar el doble. Fue por eso que tomó la decisión de devolver la llave.

Nosotros nos estamos adelantando a un grave problema social, porque somos 700 personas, muchas de las cuales -diría, la gran mayoría- no tienen otra vivienda.

Entonces, esto se lo pedimos encarecidamente; no se trata de una chicana o de buscar una ventaja económica. No es así; lo que queremos es justicia, porque si el Banco vende mi apartamento en U$S 30.000, ¿por qué yo no lo puedo pagar a ese precio? ¿Por qué esa cifra la pueden pagar otros, pero yo no?

En términos generales, esto es lo que queríamos decir. De lo que estoy hablando es de la realidad.

SEÑOR RODRIGUEZ.- Como verán, el tema es complejo. Siguiendo el razonamiento anterior -y, de hecho, es parte del petitorio final a la Comisión- entendemos que podría haber algunos elementos irregulares en la concesión o en el financiamiento de este tipo de viviendas por parte de la empresa Nelori S.A.

Esto no lo sabemos con precisión, pero nosotros hemos tenido que solventar un montón de gastos para que nuestras viviendas, por ejemplo, no se humedezcan ni tengan más problemas en las cocheras. Y cuando fuimos al Banco a preguntar quién se hacía cargo de todo eso y por qué teníamos que pagar nosotros estos desperfectos, se nos dijo que le hiciéramos un juicio a Nelori S.A. Pero eso cuesta muchísima plata. ¿Dónde estuvieron los controles del Banco Hipotecario cuando fueron adelantando los certificados de obra, los avances de obra? ¿Los arquitectos del Banco no fueron detectando que había serios problemas edilicios en la base del Complejo?

Toda esta situación y el hecho de que la cobranza de esos supuestos alquileres no sea volcada al propio Complejo, para en definitiva hacerlo más habitable, nos lleva a pensar que quizás podría haber alguna irregularidad con el tema del financiamiento de esta obra con el promotor privado. Esta sería una parte de nuestro petitorio, que vamos a resumir al final.

Lo fundamental de todo esto es tratar -a través de ustedes- de encontrar una solución justa y posible al tema del endeudamiento interno con el Banco Hipotecario. Este es el objetivo principal de esta entrevista y agradecemos que nos hayan recibido. Estamos organizados y tenemos gente muy capaz que puede aportar ideas en este sentido. No tendríamos ningún empacho en ir a hablar al Ministerio de Economía y Finanzas, al Banco Central o adonde sea, porque entendemos que necesitamos una solución particular, porque también es particular este Complejo. Y lo que está haciendo el Banco, a través de los remates y del valor que fija, nos da la pauta de que tan errados no estamos. Simplemente queremos evitar todo eso.

También el arquitecto Piperno nos ha dicho que cabría la posibilidad de que este tipo de cartera -que no sabemos si es pesada o no, pero asumimos que podría serlo- se tercerizara hacia un fideicomiso público o privado que, en definitiva, lo único que va a hacer es volver a negociar con nosotros para encontrar un precio justo para pagar lo que el Banco quiere cobrar. Porque queremos evitar llegar a esa situación es que procuramos negociar el valor que ha fijado el Banco.

Este es, básicamente, el contenido de la exposición que vinimos a realizar a este ámbito, ya que mucha de la documentación a la que hemos hecho referencia obra en poder de los señores Legisladores.

SEÑOR GONZALEZ ALVAREZ.- Agradezco la información brindada por los vecinos.

En estos minutos he leído -muy por arriba- cosas importantes que están contenidas en este material y, más allá de que este es un tema que sigo desde hace años, he podido advertir que se han rematado unidades de tres dormitorios por un valor de U$S 36.000 y de dos dormitorios por aproximadamente U$S 20.000. Cabe hacer notar que los valores no son muy altos, si bien hay que sumar los gastos comunes que, a veces, no trascienden.

Creo que es razonable y lógico lo que ustedes están pidiendo porque, según lo que plantean, el Banco está dispuesto a vender y a financiar en un remate unidades por U$S 20.000 y U$S 30.000. Ahora bien, distinta sería la situación si se me dijera que el Banco está vendiendo y haciéndose de plata por un negocio que es al contado. Pero, según surge de este material, el Banco ofrece financiar todo, pero lo que omitió decir es que al que tiene 65 años no le va a financiar nada, mientras que al que tiene 62 años le hará una financiación por tres años. Esto es algo que consideramos que está muy mal -y así se lo hemos manifestado a las autoridades del Banco- porque es una manera de sacarse clientes.

Reitero que lo que ustedes piden es justo porque, si el valor real de la propiedad -valor de tasación o de remate- es una cifra determinada, consideramos que el Banco les debe refinanciar por ese valor de la manera que estime conveniente, es decir, en dólares, en Unidades Reajustables o en Unidades Indexadas.

Me parece que aquí lo importante es no mezclar las cosas. Digo esto, porque en todos los defectos de construcción -y este es un tema que ustedes conocen muy bien- hay una responsabilidad decenal de la empresa constructora. Esto es muy cierto; es la empresa la que tiene que responder por los defectos de construcción que puedan existir.

Ahora bien, en la etapa de avance de obra el Banco -y digo esto, porque he seguido durante años su labor- no certifica la calidad. Los arquitectos del Banco certifican que estén colocados los vidrios y las puertas, que esté hecha la planchada y los pisos y una vez que comprueba esto, declara el "páguese" por el adelanto correspondiente al avance de obra. No sé si a ustedes se lo han dicho, pero esto es lo que hace el Banco. En una cantidad innumerable de casos, la respuesta del Banco es: "Nosotros no financiamos ni controlamos la calidad". Para eso, está la responsabilidad decenal en la que se inician juicios contra el empresario para embargarlo, etcétera.

Sin embargo, creemos que el problema más grave que ustedes tienen no es éste, sino el precio. A este respecto, el Banco tiene la potestad de recurrir a la solución administrativa, que es la que se está utilizando en todos los casos. Por ese camino tiene que venir la respuesta. Ahora bien, si la solución administrativa no llega o falla, el Parlamento tiene la imprescindible tarea de legislar. Pero ocurre que aunque en este momento ustedes y nosotros nos sentáramos a elaborar un proyecto de ley, no podríamos presentarlo ante esta Comisión Especial para el Endeudamiento Interno, que no tiene la potestad de legislar. Entonces, lo que ustedes pueden hacer es solicitar entrevista con los integrantes de la Comisión de Vivienda, tanto de la Cámara de Representantes como de la Cámara de Senadores, para poder presentar una iniciativa sobre el particular. De esa forma sí pueden obtener una ley.

O sea que el primer paso, el más fácil -y al que el Gobierno está afiliado hasta el día de hoy- es el de la solución administrativa. En este sentido, he podido advertir que la problemática que ustedes

presentan no va por ese camino; entonces, tienen que recurrir al Parlamento. Personalmente, vuelvo a decir que es justo lo que plantean, aunque, por supuesto, con mis palabras no quiero comprometer los votos de mis colegas.

Personalmente, conozco el tema desde hace tiempo e, incluso, en el año 2000 presenté un proyecto de ley para otras personas. En ese caso, el valor real de la vivienda era muy distinto al de la deuda y ahí surgió la cuestión del 26% de los ingresos. No sé si ustedes se han podido amparar en eso. Como recién afirmaban, al Banco nunca le gustó la retasación por mil motivos y, en aquel momento, en el Parlamento se sancionó una ley por la cual el deudor se acogía a que la cuota no superara el 26% de sus ingresos.

Tengo entendido -no lo he podido probar- que el Banco Hipotecario no respeta ni eso actualmente. No quiero afirmar que este Directorio esté incumpliendo la ley, porque no lo he podido probar, pero creo que no le hace caso al 26%, es decir, si usted gana $10.000 y quiere pagar $ 2.600, el Banco no se lo acepta. No estoy seguro de que sea así, quizás ustedes lo sepan mejor que yo.

Me parece que han hecho bien en venir acá. Nosotros los escuchamos con mucho gusto. Esto va a trascender; lo vamos a conversar con nuestros compañeros. Pienso que tienen que golpear otra vez la puerta del Directorio del Banco para ver si logran un acuerdo. Eso sería lo más sencillo. No sé por qué involucran al Ministerio de Economía. Este es un tema del Banco Hipotecario. Es cierto que el actual súper Ministro Astori manda en todo, pero creo que el Banco Hipotecario puede encontrar una solución, a menos que diga que, como tiene que hacer una rebaja contable -si usted está debiendo U$S 50.000 y va a hacer un convenio por U$S 25.000, evidentemente los U$S 25.000 restantes contablemente tienen que ir a pérdida- el Ministerio de Economía y Finanzas y la sociedad toda tendrían que auxiliar a la Institución. Si no fuera por este motivo, dicha Cartera no tendría nada que ver en el asunto. Para algo existe la autonomía de las instituciones.

Agotada la instancia más rápida y eficiente de lograr un acuerdo con el Banco Hipotecario, quedamos a sus órdenes para redactar un proyecto de ley para ustedes y para todos los demás. Un proyecto de ley no puede ser exclusivo para un edificio en Tres Cruces, sino que debe ser general para todos los endeudados del Banco, ya que, seguramente, ustedes no son los únicos que tienen problemas.

Por lo tanto, nosotros somos sensibles. Si lo que ustedes están planteando no tuviera razón de ser, se los diría, pero creo que es posible. No sé cuáles son los precios que han pactado, porque no he leído los contratos, pero sí he visto que el Banco ha publicado una larga lista de apartamentos y me han dicho que sus valores eran los que se señalaron aquí.

Considero que el Banco debería aceptar su propuesta y, si tuviera algún impedimento legal, tendría que conversar con nosotros y el Parlamento estaría dispuesto a acompañar.

No me gustaría que ustedes se fueran frustrados de acá, pensando que no hicimos nada. Lo que ocurre es que esta Comisión Especial para el Endeudamiento Interno no puede presentar un proyecto de ley, porque esta Comisión se creó con Senadores y Diputados para hacer un seguimiento del tema endeudamiento y escuchar a la gente, pero las propuestas concretas tienen que hacerlas en las Comisiones respectivas de cada una de las Cámaras, donde encuentren la puerta más abierta. Ahí deberían llevar un proyecto de ley concreto, pero más general, porque no se puede elaborar una ley con nombre y apellido. Quiero decir en forma personal y creo que también en nombre del Partido al que pertenezco, que estamos dispuestos a colaborar en ese sentido para lograr una solución. Si no se obtiene administrativamente, intentaremos conseguir los votos en el Parlamento.

SEÑOR HEBER.- En el mismo sentido manifestado muy bien por el señor Representante Carlos González Alvarez, quisiera informar a los invitados que esta es una Comisión sui generis de la Asamblea General, que no tiene iniciativa y se creó para dar seguimiento a las soluciones de carácter administrativo. Si eso es así y refrescando nuestras opiniones, debo decir que estamos ante un caso al que no se ha dado una solución de carácter administrativo.

Entonces, si bien -y tal como decía el señor Representante González Alvarez- en esta Comisión no tenemos iniciativa legislativa, debemos reconocer que estamos frente a uno de esos problemas que ocurren no solamente en el agro, sino también en otras áreas. Acá estamos con vecinos, deudores del Banco Hipotecario, que reclaman una solución eficaz. La Administración podrá decir que se están dando soluciones administrativas y que se tiene que pagar U$S 60.000. En nuestra opinión, esa no es una solución adecuada, más aún, cuando los invitados manifiestan -y nadie lo niega- que en los remates se consiguen cifras de U$S 22.000, U$S 23.000 o U$S 24.000.

Si repasamos esta situación, comprobaremos que estamos frente a un caso que tiene ver con la razón de ser de esta Comisión y si no encontramos una solución de carácter administrativo, ésta tendría que dejar de existir. ¿Por qué? Porque no vamos a poder avanzar en subcomisiones, tal como se está planteando, para ver el carácter social de los endeudados, pues este es un problema social al que no se le ha dado una solución de carácter administrativo. Por encima de las cuestiones edilicias que mencionaba el señor Representante González Álvarez está la deuda con el Banco Hipotecario, que dice “No puedo, excede a mis determinaciones”. No se dice, pero lo cierto es que se pudo tomar una decisión y, por lo tanto, se trasladó al Ministerio de Economía y Finanzas. ¿Y el Ministerio qué? Nada.

Me parece que después de que se retire la delegación invitada, debemos reflexionar para ver si seguimos adelante con esta Comisión de la Asamblea General o cada uno de los Legisladores nos vamos a nuestras respectivas Cámaras y, tal como lo plantea el señor Representante González Alvarez, en lugar de recibirlos en una Comisión que es inocua y no puede actuar desde el punto de vista legislativo, los recibimos en la de Hacienda o en la de Vivienda y Ordenamiento Territorial del Senado y de la Cámara de Representantes, en donde podremos elaborar un proyecto de ley. En ese caso, cada uno asumirá su responsabilidad en cuanto a levantar o no su mano para dar una respuesta a los vecinos que hoy se presentan acá.

Digo esto, porque lo que importa es tener la posibilidad de generar una discusión, pero no en presencia de los invitados, porque no es una costumbre parlamentaria y porque sería demagógico que discutiéramos frente a ellos.

Lo cierto es que estamos frente a un problema al que no se le ha dado solución de carácter administrativo. Llegado a este punto, a mi juicio, en esta Comisión estamos en un cruce de caminos. Por eso me parece que tendremos que resolver si seguimos adelante y el Poder Ejecutivo viene a darnos una solución o nos consideramos liberados -aunque siempre fuimos libres- para actuar con mayores credenciales y tomar una iniciativa en cada una de las Cámaras, a los efectos de llegar a una solución legal en un tema en el que no se ha abordado administrativamente.

Dice esto quien históricamente se ha afiliado a soluciones administrativas. Dice esto -y quiero que quede constancia de ello en la versión taquigráfica, porque no soy contradictorio con mi pensamiento- alguien a quien le gustaría -además, pide y exige- que se dieran soluciones de carácter administrativo, pero soluciones tal como las entendemos nosotros, porque de lo contrario surgen las soluciones de carácter legal que, por cierto, emparejan situaciones que son desiguales. Esa es mi tesis y la digo en forma personal. Incluso, hay compañeros de mi Partido que sostienen tesis distintas, pero hemos respetado las posiciones de cada uno. Por mi parte, soy partidario de las soluciones caso a caso, pues no son los mismos apartamentos y no todos tienen las mismas roturas, etcétera. Si no aparecen las soluciones de carácter administrativo, surgirán las soluciones legales.

Los vecinos hoy nos plantean la posibilidad de que se dé una solución de carácter administrativo; incluso, caso a caso. Tampoco es solución decir que hay que pagar una tasación de un apartamento que vale tres o cuatro veces más de su precio real o en la instancia de remate. Creo que es muy lógico lo que dicen los vecinos: antes de dar las propiedades por esa plata a otras personas, ¿por qué no se las dejan a los que están, evitándose incluso las comisiones y todos los gastos administrativos y de abogado, que implica un juicio ejecutivo.

Ahora bien; quiero plantear las cosas en blanco y negro, porque una vez que se vayan los invitados nosotros tenemos que resolver sobre el tema. En esta Comisión -tal como dice el señor Legislador González Alvarez, no tenemos iniciativa- estamos comprobando que el Poder Ejecutivo

tiene que darnos una respuesta urgente a esta situación. La respuesta urgente es de carácter administrativo y, si no se da en esta Comisión, entonces, estará en cuestión si seguimos concurriendo y profundizando el trabajo. Digo esto, porque no veo que nuestro trabajo esté siendo útil: recibimos a las delegaciones y las mismas se van con un problema más grave del que trajeron, porque terminan por frustrarse en función de que ven que en esta Comisión del Parlamento no se puede hacer nada.

Estos son los comentarios que quería realizar. También queremos informar a nuestros invitados que vamos a llevar esta documentación al Poder Ejecutivo, al Banco Hipotecario y al Ministerio de Economía y Finanzas, de modo tal de poder recibir una respuesta clara y contundente que, si no se la dieron a ustedes, al Parlamento sí se la tienen que dar.

SEÑOR RODRIGUEZ.- Quisiera hacer un par de apreciaciones, justamente, a partir de lo que se ha expuesto. Estamos conversando con el Banco desde el año 2000 y siempre se nos expresó que el tema era administrativo. Independientemente de este Gobierno o del anterior, siempre nos dijeron: vengan que vamos a tratar este tema, porque la situación del Complejo Ciudad de las Tres Cruces es particular. Hicimos expedientes y los documentamos; siempre le pedimos al Banco la posibilidad de participar activamente. ¿Quién más que nosotros, que vivimos ahí, sabe toda la problemática del Complejo? Por eso queríamos aportarle soluciones.

En la última entrevista mantenida con el arquitecto Piperno, le entregamos una propuesta que, precisamente, pidió por escrito. Después de varios meses de pedir una reunión, fuimos recibidos el 21 de junio y, reitero, le entregamos una propuesta por escrito. Ello está documentado. A grandes rasgos, le expresamos que estamos organizados y que constituimos una Comisión que nuclea a más del 70 % de los deudores del Complejo; que efectuamos un relevamiento primario en el que detectábamos que la deuda promedio por cada apartamento oscilaba entre U$S 40.000 y U$S 50.000; que la cantidad de apartamentos deudores era de 120 y 140 en un rango de 200 unidades; que haciendo un cálculo a grandes rasgos, se había generado una deuda entre U$S 5:000.000 y U$S 6:000.000 del Complejo con el Banco y que, como dijimos al principio, había entre 700 y 800 personas habitándolo. Le pedimos al Banco una prórroga de 6 meses, precisamente hasta el 31 de diciembre de 2006, para la posibilidad de pasar la deuda de dólares a pesos. Asimismo, le pedimos que nos dejara seguir pagando a cuenta; no puede quedar ninguna duda en esta Comisión en cuanto a que nosotros estamos pagando y queremos seguir haciéndolo. Tenemos mucho miedo de que no se nos permita realizar estos pagos a cuenta a partir del mes de julio, pues algunos gestores del Banco nos dijeron que seguramente no se permita optar más por esa modalidad. También le pedimos a la Institución que dejara sin efecto cualquier acción judicial o extra judicial que pudiera efectuar contra estas viviendas antes de encontrar una solución al tema. Le solicitamos la conformación de una Comisión de Estudio Técnico, formada por delegados del Banco y, al menos, por cuatro personas de nuestro Complejo, siempre con la voluntad de aportar ideas; algunas pueden ser descabelladas pero, al fin y al cabo, son ideas. Inclusive, le propusimos algunas líneas de acción como el análisis de los valores de remate efectuados por el Banco; la venta directa realizada por la propia inmobiliaria; que se convoque a los vecinos que compraron directamente a la Institución. Si hay alguna duda de cuánto pagaron, podemos decir que viven con nosotros. Dado que algunos somos contadores y abogados, propusimos soluciones contables técnicas financieras, asumiendo -como dijo hoy el Diputado- lo que sucediera si hubiera una quita, una reprogramación o lo que fuera; ideas siempre podemos aportar. También solicitamos que se reordenaran las proporciones de amortización e intereses y que se estableciera una forma de pago por buenos pagadores; en síntesis, que se nos computaran los pagos que hicimos, ya que está documentado que siempre le pagamos al Banco. Nuestro espíritu fue, siempre, abonarle a la Institución; queremos pagar, pero una suma que sea justa. Entregamos esta propuesta y el Banco nos contesto mediante un mail el día 29 de junio a las 18 y 30 horas. Por ese medio no se nos dijo nada con respecto a nuestra propuesta. ¿Qué fue lo que hizo el Banco? Redactó en dos hojas las órdenes de servicio que tiene la Institución.

SEÑOR GONZALEZ ALVAREZ.- Quisiera saber si la respuesta del Banco figura en la documentación que nos entregaron.

SEÑOR RODRIGUEZ.- No, pero con gusto se la haremos llegar a los miembros de la Comisión.

Como decía, el Banco hizo un “racconto” de las cinco o seis órdenes de servicio que posee. Esto no soluciona lo que nosotros entendemos es el tema del endeudamiento propio de este Complejo y el valor de la vivienda. Cabe recordar que la contestación del Banco nos llegó el día 29 de junio, es decir, un día antes de que venciera el plazo que nos había puesto para enviarnos al clearing, comenzar los remates, etcétera. Por lo tanto, entendemos que esta no fue una solución administrativa al problema, que era lo que nosotros queríamos para actuar en concordancia con lo que el Gobierno había predicado y para no generar un problema legal.

Ahora quiero referirme a las razones por las cuales surgió lo relativo al Ministerio de Economía y Finanzas. En la reunión que mantuvimos con el arquitecto Piperno, éste dijo claramente a los que estábamos allí presentes: “Si fuera por mí, lo arreglamos ahora”. A lo que le preguntamos por qué no lo hacía, porque no estábamos pidiendo nada más de lo que el Banco pretendía cobrar. El arquitecto Piperno respondió que había lineamientos económicos y financieros por lo que era necesario hablar con el Ministerio de Economía y Finanzas y con el Banco Central. Fue por eso que nos dio la impresión de que el propio Presidente del Banco se estaba declarando en una especie de incapacidad para resolver el tema por la vía administrativa y esa es la razón por la cual hemos recurrido a esta Comisión que está compuesta por parlamentarios del Gobierno y de la oposición. Creemos que si hay que ir a hablar con el Ministro -o con quien fuera- el ámbito al que debemos concurrir es al Parlamento, que es lo que estaría por encima del arquitecto Piperno. Esas son las razones por las que se hizo referencia al Ministerio de Economía y Finanzas. A este respecto, queremos manifestar que entregamos una carpeta similar a la que le dimos a ustedes -firmada por todos nosotros- al economista Vergara por intermedio de un vecino o una vecina que trabaja en Presidencia. Por otra parte, tanto el Ministerio de Economía y Finanzas como el de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente ya tienen en su poder la fotocopia de los expedientes que nosotros entregamos en el Banco. Sin embargo, no hemos recibido ni un solo llamado para decirnos si tenemos o no razón. De allí la preocupación e indignación que tenemos, ya que estimamos que estamos reclamando algo que es justo y posible de realizar. Además, si el Banco administrativamente se aviniera a lo que él mismo tasó -teniendo en cuenta los valores, claramente identificables, de los inmuebles que tiene o va a tener a la venta para remate- se estaría solucionando un problema y evitando toda esta “historia” -dicho esto entre comillas, porque no conocemos la versión oficial- de que se nos pase a una cartera de fideicomiso, de tercerización o de securitización. Nosotros no queremos llegar a eso y consideramos que no es necesario hacerlo porque, en definitiva, seguimos teniendo voluntad de pago. Queremos pagarle al Banco y si éste no nos lo permite, buscaremos la forma legal de hacerlo. No queremos que se nos considere como no pagadores o malos pagadores. En síntesis, hemos concurrido a esta Comisión, porque queremos una solución justa.

SEÑOR ASTI.- No quiero entrar en la polémica que, como decía el señor Senador Heber seguramente nos tendremos que dar cuando no estemos en presencia de nuestros invitados.

Nosotros hemos recibido en esta Comisión al Directorio del Banco Hipotecario quienes nos explicaron las soluciones administrativas que proponían para distintos casos. Obviamente, no se trataba de casos particulares de un complejo habitacional y, menos aún, de una sola persona. Como bien decía el señor Legislador González Álvarez, aquí se suman varios temas por lo que deberíamos dejar de lado todos los problemas de los vicios de construcción, etcétera. Inclusive, la forma de adjudicación quizás sea materia de la Comisión Investigadora que está funcionando en la Cámara de Representantes para analizar las actuaciones de algunos organismos públicos -en particular, las de los entes del Estado- en períodos anteriores. Pero dejando de lado este aspecto, sabemos que la situación que nos han planteado es muy particular, dadas las condiciones en que actualmente se encuentra el complejo y la forma en que se tramitó, es decir, mediante una de las modalidades especiales previstas por la normativa -entonces no había leyes, sino decretos-ley- vigente en aquel momento. Allí se utilizó, reitero, esta forma de financiación con promotores privados.

Recién se preguntaba por qué había que intervenir e, inclusive, el señor Presidente del Banco, arquitecto Piperno, señalaba que había que efectuar consultas al Ministerio de Economía y Finanzas o al Banco Central. El tema es que todos los que estamos aquí -fundamentalmente algunos- sabemos lo que pasó en el año 2002 y cómo se solucionó la crisis del Banco Hipotecario para que no quebrara. El Ministerio de Economía y Finanzas aportó U$S 500:000.000 al Banco de la República para que éste pudiera tomar las carteras y depósitos a los que debía hacer frente el Banco Hipotecario. No voy a entrar a polemizar sobre el punto, pero sí señalo que hay U$S 500:000.000 que

la gestión anterior del Banco Hipotecario dejó sin pagar a sus ahorristas -a los que hubo que hacer frente para evitar el colapso del Banco y para atender sus obligaciones en dólares- más allá de las responsabilidades que implica el haber adoptado esta particular forma de financiamiento, por la que se endeudaba en dólares y se financiaba en pesos o en moneda reajustable.

Considero que, además de discutir el destino del asunto luego en la Comisión, aquí hay que analizar el tema con las autoridades del Banco. Por otro lado, no se mencionó en la Comisión, pero la conversión a dólares no se ha hecho a junio de 2002, ni a la fecha actual, sino que se buscó una solución que contemplara la decisión que en su momento habían tomado los ahorristas -o, más precisamente, los promitentes compradores- de endeudarse en dólares, que entonces parecía una opción muy favorable y que, si todo hubiera salido bien, seguramente así habría resultado. Sin embargo, lo cierto es que no salió bien y que el costo lo pagó todo el país y no solamente quienes nos visitan en esta Comisión.

En consecuencia, podemos ver si hay algún tratamiento especial para este caso de clientes del Banco que sea diferente al que se les ha dado a los ahorristas. Todos conocemos las circulares que la Institución ha emitido respecto al financiamiento para los deudores en dólares, cuyo plazo vencía el 30 de junio. No tengo aquí las últimas cifras, porque el cierre se produjo el viernes, pero sé que el número de clientes que se acogió a dicha financiación fue muy importante. Entonces, no podemos decir que no hubo una solución administrativa; no hubo una solución que sirviera a los promitentes compradores o compradores del complejo “Ciudad de las Tres Cruces”. Puede que la solución no haya sido satisfactoria pero, reitero, no digamos que no la hubo y que no se aplicó. Efectivamente existió y muchos deudores en esa situación -alrededor de 5.000 deudores en dólares- se acogieron a esa solución. Probablemente, por todo lo que ha ocurrido en este caso en particular, fuera de la relación entre el Banco y los compradores o usuarios del complejo “Ciudad de las Tres Cruces”, aquí la salida no resultó satisfactoria. Entre otras cosas, en este caso hubo una pérdida de valor por las condiciones en que se encuentra el complejo, pero ese aspecto no corresponde ya al ámbito de esta Comisión, dado que no podemos legislar al respecto ni entrar a analizar la actual situación de la construcción. De todos modos, considero que han planteado bien el problema para que tengamos un panorama de la situación en que se encuentran, aunque no podamos abordar ese aspecto. Sin embargo, creo que es importante que la Comisión Investigadora que está estudiando la actuación de algunos Entes y, en particular del Banco Hipotecario, tome en consideración lo que significaron estos últimos períodos en los cuales se llegó a concretar, de alguna manera, un engaño -es una palabra que no debería emplear acá- con respecto a los resultados finales de lo que iban a ser los edificios, por parte de los promotores y de las autoridades de esa Institución que, con su imagen, daba la garantía del Estado en todo este tema.

SEÑOR LOPEZ.- Quiero hacer dos aclaraciones con relación a lo que acaba de señalar el señor Legislador.

En primer lugar, corresponde indicar que cuando se vendieron esas unidades, la única posibilidad de pago que planteaba el Banco era en dólares.

En segundo término, deseo comentar que dentro de esa cantidad de deudores en dólares que, como menciona el señor Legislador, pasaron a deber en unidades reajustables, una gran parte de los propietarios del complejo que firmaron lo hicieron por dos motivos: uno, porque estaban asustados; y, dos, porque -empleando términos futbolísticos, a propósito del Mundial- estaban “tirando la pelota un poco más para adelante”, “les daba oxígeno”. Es más, algunos decían: “Firmo ahora, pago la primera cuota y después ya no voy a poder hacerlo”. Téngase en cuenta que hay gente que ya no puede pagar la cuota que le cobran. Entonces, firman simplemente por el hecho de decir que están dentro de lo que establece la ley.

Por otro lado, es muy fácil darse cuenta de que quien firma -según un comentario de un copropietario- asume y acepta todo lo que pasó en el país hasta 2006. O sea, legalmente quien quedaba con la deuda en dólares tenía más elementos de defensa frente a un juicio, pues podía alegar que lo afectó “la tablita” de 2002. Sin embargo, el que firma hoy está asumiendo que la deuda es a partir de ahora; desde el punto de vista legal creo que tiene mucho menos poder de manejo frente a un hecho judicial.

SEÑOR RODRIGUEZ.- Antes que nada, adelanto que voy a dejar al Presidente de esta Comisión una copia -que no está adjuntada a la carpeta- de la contestación del Banco, de fecha 26 de junio.

Por último, quiero agradecer que nos hayan recibido, no sin antes decir que comparto lo que decía el señor Mario López, puesto que este tema nos preocupa mucho. Sabemos que el Banco ha dado esas soluciones que nosotros no consideramos tales, porque realmente no resuelven el problema. No manejamos la posibilidad de asumir cuotas de $ 7.000, $ 8.000 e incluso -como lo han hecho algunos vecinos- de $ 11.000 mensuales por un inmueble, simplemente por el hecho de no ir al Clearing o -como dijo el señor Mario López- de "patear la pelota para adelante". Creemos que esas medidas no representan soluciones; queremos encontrar una salida que realmente resuelva el problema. No nos estamos asimilando al resto de los deudores en dólares, porque no sabemos qué garantías tienen; sí sabemos que la única garantía que tiene el Banco en este caso es un bien inmueble con un valor real de mercado. No estoy contabilizando -por eso acordamos la creación de una comisión- todo lo que ya pagamos. En 1996 y 1998 hubo gente que compró en el pozo y ya ha pagado, quizás, hasta una vez y media más del valor por el que hoy el propio Banco pretende rematar.

Hay gente que quizás hizo esos convenios; no es que no nos sirvan, sino que no representan una solución. Queremos contar con el apoyo de los señores Legisladores para encontrar, junto con el Banco, una solución real. Creemos que es mucho más fácil para todos, para la sociedad en su conjunto -de la que somos parte- que el Banco asuma una realidad que rompe los ojos. Si esos inmuebles tienen determinado valor, que diga: "Señores, júntense, reestructuren sus pasivos, sus deudas, paguen algo al contado", en fin, lo que sea. Hay vecinos que han pagado mucho más de lo que el Banco pretende cobrarles de aquí a veinticinco años. Téngase presente que ni siquiera se está tomando en cuenta -como decía el señor Legislador- el tope del 26% de los ingresos, entre otras cosas.

Estamos dispuestos a trabajar en conjunto, pero no hemos tenido una sola oportunidad de aportar ideas, aunque puedan parecer descabelladas. No hemos encontrado ningún ámbito en el Banco, en el Ministerio de Economía y Finanzas o en el de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, en donde se nos haya invitado a sentarnos a discutir con dos, tres o cuatro técnicos, con gente del Banco, para encontrar una solución a ese problema, que realmente es específico.

Les agradecemos el tiempo que nos han dispensado y quedamos a vuestras órdenes para cualquier consulta que nos quieran hacer. Nuestra intención es trabajar en forma conjunta; estamos muy preocupados por este tema y no entendemos por qué el Banco no nos da una respuesta a la brevedad, ya que estamos hablando de una respuesta lógica y posible, no de algo tan descabellado.

SEÑOR OLANO.- Quisiera saber si esos apartamentos se los compraron al Banco Hipotecario, es decir, si el contrato de ustedes es con el Banco o es con un privado y el Banco les prestó el dinero.

SEÑOR CRUZ.- Existen dos casos: quienes compramos al promotor privado con financiación del Banco y quienes compraron directamente al Banco, que son las diez unidades que el promotor le entregó al Banco en canje por el terreno. De la misma manera, hay cerca de diez o doce cocheras que son propiedad del Banco Hipotecario -son metros cuadrados que también le fueron entregados en canje por el terreno- y que están siendo vendidas directamente por esa Institución.

SEÑOR OLANO.- Imagino que si el Banco prestó el dinero para comprar esos apartamentos a un promotor privado, las garantías deben ser esos mismos apartamentos. No soy quien para aconsejar en esta materia porque, para empezar, soy ginecólogo y no entiendo nada de apartamentos ni de leyes, pero la verdad es que en el caso de los defectos de construcción, tendrán que ir contra quien corresponda: contra el promotor privado en algunos casos y contra el Banco en los otros. Esto es lo primero, mientras tanto, va corriendo todo este trámite porque, por lo que se ve, el Banco no les está dando tregua.

En segundo lugar, a modo de reflexión -que vale la pena hacer, aunque sea por enésima vez- el Banco tiene que hacerse responsable por las construcciones. Si el Banco entrega un apartamento tiene que hacerse responsable por lo que se llaman los "vicios ocultos", y cuando no es el Banco el que

vende, también tiene que hacerse responsable, porque el Banco es nuestro. Si toma un apartamento como garantía de un préstamo, tiene que saber la garantía que está tomando. Si vende un apartamento que está mal hecho, entonces -dicho esto entre comillas- "es un sinvergüenza", pero si financia la compra de un apartamento que es una porquería, entonces, "es gil". En definitiva, el Banco tiene que hacerse responsable; y este no es un tema de este Gobierno ni del anterior, ni es una polémica para ver quién tiene la culpa. Tenemos que tomar conciencia de estas cosas. El Directorio del Banco es el Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay, no es de este Partido o de tal otro. Cuando alguien conduce una institución, tiene que ser responsable, por la historia de esa institución que conduce. Por ejemplo, si uno se casa con una mujer que tiene ocho hijos, no puede cerrar la puerta y dejar a los niños afuera; uno se casa con la mujer y con los ocho hijos, si no, no se casa. Y, en este caso, si no se es responsable no sea Director del Banco Hipotecario; no es cosa de decir "yo no estaba" o "no es mi problema".

Por otra parte, más allá del tema "solución administrativa versus solución legislativa", en cualquiera de los casos, la solución que se tome va a ser global y no para una, dos o tres personas. Siempre va a haber gente que va a quedar fuera de la solución, sea ésta legislativa o administrativa. Precisamente estos son los casos que requieren solución política. ¿Cuál es la diferencia entre quien conduce políticamente y el contador? La diferencia se da en aquel que es capaz de percibir las situaciones y tomar las decisiones que se deben tomar. De lo contrario, los cargos políticos serían provistos por concurso y no serían electos democráticamente. Así son las cosas.

De alguna forma hay que tratar de no ser extremadamente pragmático como para decir; la solución que tengo es esta y, por tanto, no me muevo de ella ni un centímetro, aunque sé que al lado hay otra solución que, por justicia, indica tomar una decisión particular para un problema particular. Eso no es una derrota, sino ser inteligente.

No me parecería mala idea, señor Presidente, ya que ha vencido este plazo -por supuesto sabemos que el tema de los deudores en dólares del Banco Hipotecario es un tema particular; el Directorio lo ha expresado acá- mantener algún contacto, invitar al Directorio del Banco Hipotecario para que concurra a conversar, por ejemplo, acerca de lo que el señor representante Asti manifestaba, es decir, sobre la gente que se ha presentado sabiendo que los resultados no se dan cuando se siembra, sino cuando se cosecha. Me refiero a que una cosa es saber cuántos se presentan y otra muy distinta es saber cuántos terminan pudiendo pagar. Conociendo estos aspectos, el hecho de que se presente mucha gente o no lo haga nadie no es simplemente un sinónimo de que la cosa funciona o no. Todos sabemos que hay quien se presenta, pero después no puede cumplir y quien lo hace sabiendo que después no podrá cumplir. Creo que sería importante, reitero, invitar al Directorio del Banco Hipotecario para conversar acerca de estas cosas, para saber cuánta gente se presentó, de qué características es, cuánta gente quedó afuera, en qué condiciones están los que no pudieron acogerse a esto, etcétera.

Si nuestro Estado -que muchas veces ha sido tan blando con los ahora denominados contumaces que deben tanta plata- en situaciones particulares tiene que salirse un poquito de la norma que se fijó, bueno, que se ablande un poquito ahora también.

Era cuanto quería manifestar.

SEÑOR TOMÉ.- Quisiera hacer una acotación con respecto al tema de la venta, porque el Banco Hipotecario también tuvo una intervención directa en la venta; si bien formalmente la compra-venta se dio con el promotor privado, la promoción del edificio estaba en esa Institución con una maqueta del complejo y promotoras y los carteles dicen "Banco Hipotecario". Además, había un complejo que se prometió y no se terminó.

Asimismo quería reafirmar el tema que ya se mencionó y tiene que ver con que el noventa por ciento de los copropietarios ya pagamos más de lo que vale el inmueble. Siempre se pagó, en ningún momento se dejó de pagar, por lo menos a cuenta y al día de hoy se están pagando a cuenta por lo menos U$S 200 -que al cambio actual son unos $ 4.800- es decir que se hace el esfuerzo de pagar una suma bastante interesante. También quiero destacar que los vecinos estamos dispuestos a

perder -ya perdimos bastante y estamos dispuestos a perder más- pero pedimos que el Banco Hipotecario también esté dispuesto a acercarse a nuestra posición.

SEÑOR PRESIDENTE.- Si los vecinos del Complejo no tienen ninguna otra consideración que realizar, les agradecemos la exposición realizada, les decimos que la Comisión continuará deliberando para definir los pasos a seguir y ante cualquier nueva instancia nos mantendremos en contacto a través de la Secretaría de la Comisión.

(Se retira la delegación del Complejo "Ciudad de las 3 Cruces")

La Comisión debe determinar cuáles serán los pasos a dar con relación a este tema y en este sentido alguien había sugerido la conveniencia de convocar al Directorio del Banco Hipotecario, con el fin de recibir información de primera mano respecto al porcentaje de deudores que se han acogido al plan y cuántos han solucionado su situación con la Institución. Creo que ese es un elemento muy importante, sin perjuicio de abordar la temática con las autoridades del Banco. Queda claro que esta Comisión no tiene muchas otras posibilidades o potestades para actuar en esta materia. Inclusive, en alguna oportunidad me he planteado hasta la conveniencia o no de la continuidad del trabajo de esta Comisión, ya que realmente podemos incidir muy poco en la solución de los problemas. Por ello, me temo que se empiece a generar una especie de desgaste en la credibilidad del Parlamento, en el sentido de que muchas personas se acercan a la Comisión esperando alguna respuesta o solución a sus problemas. Obviamente, cuando alguien llega aquí lo hace buscando una respuesta y a veces se encuentra con que ello no es posible o con que le dicen -tal como lo hemos expresado hoy aquí a nuestros visitantes- que no está en nuestras manos impulsar ningún tipo de iniciativa que contribuya a atacar el problema que tiene. Entonces, me parece que debemos hacer un debate serio sobre este tema y decidir si realmente corresponde que continuemos con esta tarea.

Queda claro que se trata de dos temas diferentes: uno, el relativo a las posibilidades de llevar acciones concretas con respecto a la problemática del Banco Hipotecario y, otro, lo vinculado al propio funcionamiento de la Comisión.

SEÑOR GONZALEZ ALVAREZ.- Comparto la propuesta del señor Presidente en el sentido de invitar al Directorio del Banco Hipotecario para conocer qué resultado se obtuvo ante el llamado a los morosos, en particular, para conocer cuántos quedan, cuántos se presentaron y cuál es el panorama actual en ese sentido. Además, deberíamos enviar al Banco Hipotecario la versión taquigráfica de lo que ha expresado esta delegación, a los efectos de que nos dé su opinión sobre lo que aquí se planteó, ya que la Institución podría tener que hacer otras consideraciones diferentes. Digo esto, porque quizás yo pueda entender muy aceptable la propuesta de la delegación en el sentido de que si el Banco remata en U$S 25.000 los apartamentos, podría refinanciar en esa cifra lo que a ellos les falta pagar, pero tal vez haya otras consideraciones que el Banco puede hacer aquí.

Por lo tanto, sugeriría que la invitación que vamos a hacer al Directorio del Banco fuera por los dos temas, es decir por el plazo que se cerró el 30 de junio y también para ver qué opinión tiene sobre el planteo que hizo la delegación que acaba de retirarse.

SEÑOR ASTI.- En mi opinión, sería conveniente invitar al Banco Hipotecario porque, de la misma manera que hemos tenido una valoración del Banco República con respecto a cómo fue el funcionamiento de las medidas administrativas que se instrumentaron, deberíamos tener la opinión de esta otra institución. En este caso en particular, me parece correcto enviar -como lo hemos hecho en otras oportunidades- la versión taquigráfica de esta sesión a quienes tienen en sus manos elementos importantes como los que se manejaron aquí por parte de los promitentes compradores, para que cuando vengan sus autoridades nos puedan dar una opinión sobre ese tema.

Comparto totalmente lo expresado por mi doble colega el Diputado González Álvarez -como es costumbre- en cuanto a lo que ha propuesto.

SEÑOR HEBER.- Señor Presidente y colegas de la Comisión: quiero plantear el tema muy francamente.

En la sesión pasada el oficialismo nos propuso crear una Subcomisión para efectuar el estudio social del endeudamiento. Esta Comisión Especial para el Endeudamiento Interno de la Asamblea General fue creada para hacer el seguimiento de una Comisión que a nivel del Ministerio de Economía y Finanzas iba a estudiar la vía administrativa para solucionar el caso a caso. Aclaro que era esta Comisión del Ministerio de Economía y Finanzas -y no del Banco Hipotecario ni del Banco de la República- la que le iba a dar soluciones de carácter administrativo a la gente, teniendo en cuenta cada uno de los casos. Entonces, habíamos conformado una Comisión parlamentaria para dar seguimiento a los caso a caso que se iban solucionando en el Ministerio de Economía y Finanzas; por lo menos así lo entendí. ¿Qué fue lo que ocurrió? ¿La Comisión del Ministerio de Economía y Finanzas no existe más, dejó de trabajar o abandonó el tema del caso a caso? Estas son las primeras preguntas que quería formular.

Por otro lado, ¿no están contemplados los deudores del Banco Hipotecario y sí solamente los agropecuarios? Creo que el tema abarcaba todo el endeudamiento aunque, en forma especial, el agropecuario -por lo que significa dentro del aparato productivo nacional- pero no de manera única. ¿No van a venir más? ¿No es momento de reunirnos con ellos y ver cuáles son las soluciones de carácter político? Porque para lo que tiene que ver con la parte contable está el Banco, que va a mirar sus números y va a razonar desde ese punto de vista con un criterio bancario, sea éste el Banco República o el Hipotecario; no va a mirarlo desde el ángulo del deudor. Lo que se buscaba en la Comisión con este seguimiento a la Comisión del Ministerio de Economía y Finanzas era que, además, los parlamentarios estuviéramos informados acerca de cuáles son los entendimientos y las soluciones que se estaban dando a los deudores en términos generales.

Quiero retomar algunas palabras del señor Presidente. ¿Cuál es la función de esta Comisión? Es recibir y, sobre todo, estar informadas las dos ramas del Parlamento acerca de cuáles son las soluciones de carácter administrativo que se piensan dar. Cuando vinieron aquí las autoridades del Banco de la República dijeron una cantidad de cosas que después fueron cuestionadas por afuera. Digamos las cosas como son: el Ministro de Ganadería, Agricultura y Pesca hizo severos cuestionamientos a los números que trajeron a esta Comisión las autoridades del Banco de la República. Y se anunciaron nuevas medidas que, hasta ahora, no hemos visto. ¿Cuáles son esas nuevas medidas anunciadas luego de los dichos del Ministro de Ganadería, Agricultura y Pesca? Las estamos esperando con expectativa porque, vuelvo a decir, si existe un entendimiento a nivel del Gobierno para darles solución caso a caso o soluciones administrativas al endeudamiento del sector agropecuario, entiendo que es a esta Comisión que hay que traer la iniciativa para informar a las dos ramas del Parlamento. ¿Hay un entendimiento? Yo no lo sé. ¿Lo sabe el oficialismo? Lo que sé -en particular, como Legislador- es que ha habido reuniones y manifestaciones y que en muchas de esas instancias hemos coincidido con algunos y hemos discrepado con otros. Pero, ¿cuáles son las soluciones?

El Gobierno nos plantea hacer una Subcomisión para estudiar el entorno social del endeudado y no se nos informa qué es lo que está pasando a nivel del Ministerio de Economía y Finanzas y si se disgregó esa Comisión que, de repente, no existe más. Si el Presidente del Banco Hipotecario dice que no tiene potestades y que esto pasa al Ministerio de Economía y Finanzas, quizás lo citemos aquí y diga lo mismo ¿Y qué hacemos? Bueno, podemos citar al Ministro de Economía y Finanzas o convocar al Banco Hipotecario para que nos informen; o podría venir la Comisión de Seguimiento del Endeudamiento, si existe, pregunto, porque me gustaría saberlo.

SEÑOR ASTI.- Quiero hacer una aclaración. Todos recordamos que el tema del endeudamiento fue planteado, precisamente, en esta Comisión y explicado por parte del Poder Ejecutivo; en ese momento, concurrieron el Ministro de Economía y Finanzas, el Subsecretario de la Cartera de Ganadería, Agricultura y Pesca y el Presidente del Directorio del Banco de la República. Allí se presentó lo que era el esquema de solución administrativa en el que se había trabajado en la Comisión y de ese trabajo surgía que iba a ser aplicado por las entidades financieras del Estado, en particular, el Banco de la República. Además, se aclaraba que, por razones de tiempo, no se habían incluido soluciones ni detalles del endeudamiento por el tema viviendas, que luego se retomaría. Y así lo hizo esta Comisión, primero trató el tema del endeudamiento en general -fundamentalmente radicado en el Banco de la República como principal acreedor- y luego, poco a poco, fue introduciendo al tema al Banco Hipotecario, cuyas autoridades concurrieron, por lo menos, en tres oportunidades a esta Comisión. A alguna de esas sesiones falté, por lo que no sé si concurrieron a alguna reunión más.

Por lo tanto, no sé cuál era la duda del señor Senador Heber sobre el funcionamiento de la Comisión. Esta analizó y proyectó las pautas para que luego las tomaran los organismos financieros del Estado -como lo son el Banco de la República y el Banco Hipotecario- preparó su trabajo, lo presentó ante esta Comisión, lo hizo público y después cada entidad, dentro de sus autonomías respectivas, actuó en consecuencia.

Ante lo mencionado por nuestros visitantes -y ahora también por parte del señor Senador Heber- en el sentido de que luego pueden venir las autoridades del Banco Hipotecario y decirnos que esa autonomía no existe y en lo que tiene que ver con las carteras pesadas del Banco Hipotecario, recordemos -creo que todos sabemos esto- lo que pasó en el año 2002 y el apoyo que tuvo que dar el Ministerio de Economía y Finanzas como tal, comprando prácticamente parte de esa cartera para garantizar el funcionamiento y cumplir con las normas bancocentralistas con el fin de evitar que el Banco Hipotecario cayera. O sea que la intervención del Ministerio de Economía y Finanzas, en su carácter de tal -que es contable y legalmente responsable- en el tema del endeudamiento, garantizó ese aporte que hizo el mencionado Ministerio -no este, sino el anterior- al Banco Hipotecario para poder salir de esa situación y hallar una solución que, dicho sea de paso, también votó el Parlamento anterior y no éste.

Entonces, creo que no vale la pena estar entreverando las cartas, porque todos sabemos lo que ocurrió a partir del año 2002.

SEÑOR HEBER.- Además, todos sabemos quién votó y quién no lo hizo; quién dio los U$S 500:000.000 o los U$S 1.500:000.000; quiénes reprogramaron; quiénes votaron en contra; quie

nes dijeron que se iba a fundir todo y quiénes hoy apelan y dicen que esa fue una buena solución.

Por lo expuesto, en este momento me estoy desayunando que la Comisión instalada en el ámbito del Ministerio de Economía y Finanzas, se formó para dar seguimiento al tema. Esa Comisión estaba integrada por economistas a quienes se podía recurrir para el caso de que el Banco de la República Oriental del Uruguay no les diera respuesta. Como se dijo que se iba a estudiar cada uno de los casos, en el Ministerio se instaló una oficina, con teléfonos y personas que estaban dispuestas a ayudar y a asesorar al endeudado. Ahora, de acuerdo con lo que aquí se ha planteado, veo que esto no existe más.

Entonces, considero que esta Comisión no tiene razón de ser y así lo plantearé cuando me reúna con mi Partido. Yo me pregunto, ¿qué estamos haciendo acá? Creo que la idea de esta Comisión era facilitar y ayudar al Poder Ejecutivo para que no tuviera que concurrir dos veces al Parlamento -primero a la Cámara de Representantes y luego al Senado- en procura de hallar soluciones de carácter urgente que se precisaban.

Aquí la urgencia no existe. Se le tiró mucha agua al vino -a tal punto que hoy podemos decir que es más agua que vino- y no hay soluciones al endeudamiento; no las hay ni en el Banco Hipotecario del Uruguay y menos aún en el Banco de la República Oriental del Uruguay. Dada esta situación, tengo claro el tema político que es el que vamos a manejar afuera. Nosotros consideramos -y quiero ser muy leal con el oficialismo- que no hay soluciones de carácter administrativo. Las soluciones que existen son las que fueron mencionadas el año pasado y quien no se encuentre comprendido en ellas, “marchó”. Esto es así.

Los anuncios son anuncios. Reitero: no hay soluciones a nivel del Banco Hipotecario ni del Banco de la República Oriental del Uruguay. Personalmente, soy partidario de encontrar soluciones de carácter administrativo y aquí, como no hay soluciones, me están llevando a votar la ley. Me están obligando a votar lo que yo creo que no es bueno. El Gobierno es culpable de que mañana existan los votos suficientes en la Cámara para poder votar un proyecto de ley que, a nuestro juicio, no es conveniente para el país. ¿Por qué? Porque está jugando a la mosqueta y escondiendo la cosa.

Yo creí que esa era una Comisión que estaba trabajando y, sin embargo, desapareció del Ministerio de Economía y Finanzas y, más aún, el Ministro Astori se desentendió del tema. Aquí la

situación que está planteada es que quien no esté comprendido dentro de las normas del Banco Hipotecario del Uruguay y del Banco de la República Oriental del Uruguay, “marchó preso” y va al remate. Muy bien; ahora como Partido ya tenemos un dato de la realidad para analizar internamente y lo mismo haremos con las coincidencias que el Herrerismo ha venido teniendo con el Ministro Astori. Digo esto, porque siempre hemos tenido un Ministro que cuando se abogaba por la ley en estas cosas, decía: “No, yo estoy dispuesto a buscar una solución de carácter administrativo”, tal fue el caso del entonces Ministro Atchugarry. Después sería objeto de análisis el hecho de si aquella instancia constituyó o no una solución. Hoy vemos que no lo fue, pero teníamos un Ministro predispuesto a solucionar el tema y dispuesto a hablar con las Comisiones, con teléfonos a disposición y con técnicos para asesorar.

Ahora, me estoy enterando por el señor representante Asti que eso se terminó y que ahora el tema pasa por el Banco de la República Oriental del Uruguay y por el Banco Hipotecario del Uruguay.

Ahora bien; simplemente -y esta es una opinión política- creo que no tiene razón de ser la reunión de esta Comisión de la Asamblea General. Nosotros, como Partido, luego veremos qué posición adoptaremos en torno al tema de la ley. Por supuesto que cada uno, llegado el momento, asumirá su responsabilidad pública en cuanto a lo que prometió o no.

SEÑOR ASTI.- Simplemente, quiero aclarar que cuando dije que se iban a instrumentar a través de las instituciones financieras del Estado, aludía al hecho de que quienes no estuvieran involucrados en ellas, podían tener como referencia al Ministerio de Economía y Finanzas. Eso fue lo que se estableció en su momento y consta en el memorándum que fuera presentado a esta Comisión. Concretamente, allí se estableció la forma en que se iban a tratar aquellos casos en los que estuvieran involucradas instituciones financieras del Estado. Con relación a los Bancos privados que, a su vez, eran acreedores -y está a la vista que este tema no era el más candente- se estableció que debían recurrir al Área de Defensa del Consumidor -incluyendo, por supuesto, al deudor financiero como consumidor de un servicio financiero- para poder asesorarse en torno a su problemática.

Para que no hubiera malas interpretaciones, dijimos claramente que, una vez tomadas por parte de las instituciones financieras del Estado medidas acordes a lo que había sido la propuesta, éstas tenían que instrumentarlas. Más allá de las apreciaciones que se pueda hacer y de las opiniones que se tenga, lo han hecho. Algunos dirán que han tenido éxito y otros que no, pero han sido instrumentadas y veremos, cuando se coseche -como también se señaló acá- si realmente fue solución o no para los números importantes.

SEÑOR PRESIDENTE.- La Mesa propone seguir el siguiente camino. La versión taquigráfica de la sesión de hoy con el planteo hecho por el grupo de vecinos será elevada, por parte de la Comisión, al Banco Hipotecario. Entramos en una etapa de análisis interno a nivel de nuestros respectivos Partidos acerca de la conveniencia o no de mantener esta Comisión y de las funciones que viene cumpliendo.

SEÑOR GONZALEZ ALVAREZ.- ¿Invitaremos al Directorio del Banco Hipotecario para que venga a dar las cifras, como propuso el señor Legislador Asti?

SEÑOR PRESIDENTE.- Si lo consideran necesario, invitamos al Directorio del Banco Hipotecario y celebramos una sesión para conversar sobre ese tema.

SEÑOR ASTI.- El señor Legislador González Álvarez fue el primero que lo propuso.

SEÑOR GONZALEZ ALVAREZ.- Quisiéramos que venga a darnos las cifras de cómo le fue para comprobar si nos dice lo mismo que Calloia, que dio cifras que no eran ciertas y le pediremos su opinión sobre este caso concreto.

SEÑOR PRESIDENTE.- Por lo tanto, se coordinará por parte de Secretaría la presencia del Directorio del Banco Hipotecario en esta Comisión y se le comunicará el planteo realizado por este grupo de vecinos en el día de hoy, sin perjuicio de que se adopte alguna decisión con respecto al mantenimiento de la Comisión.

Se levanta la sesión.

(Así se hace a la hora 16 y 52 minutos)